**MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PETRŽALKA**
Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava

7090/2026/SÚ/Sz-8 Bratislava, 02. 11. 2026

# ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Petržalka, ako stavebný úrad príslušný podľa § 15 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z.z., Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ktorého výkon je upravený prechodným ustanovením v §84 (ďalej len „Stavebný zákon“), v spojení s ustanovením § 7a ods. 2 písm. i) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný úrad“), na základe uskutočneného konania rozhodla takto:
podľa § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), § 68 a § 66 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, v znení účinnom do 31.03.2025 (ďalej len „stavebný zákon“)

## povoľuje

zmenu stavby pred dokončením, stavby: **„Dostavba hotela Esprit“**, na Zadunajskej ulici 12 v Bratislave, na pozemkoch „C“ KN parc. č. 5073/37, 5073/11, 5073/56, 5073/57 a 5073/10 v k.ú. Petržalka a na pozemku register "E" parcelné č. 390 v k. ú. Petržalka (ďalej len „stavba“), spoločnosti NOVATERRA Group, s.r.o., Einsteinova 3734/7, 851 01 Bratislava, IČO:56 884 737 (ďalej len „stavebník“).

Pre stavbu bolo vydané územné rozhodnutie č. 993/2018/10-UKSP/Fy-3 zo dňa 17.01.2018, právoplatné dňa 16.03.2018 a povolená bola rozhodnutím č. 146/2019/10-UKSP/3-VI-60 zo dňa 06.08.2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 20.01.2020. Platnosť stavebného povolenia bola predĺžená rozhodnutím č. 6054/2021/05-UKSP/2-VI-39 zo dňa 04.08.2021, právoplatným dňa 08.10.2021.

**Zmena stavby pred dokončením spočíva v:**

- zmene funkcie časti povolenej stavby – v doplnení funkcie bývania, pričom hmotovo priestorové usporiadanie a umiestnenie stavby na pozemku sa nemení
- v rámci zmeny vzniknú dve oddelené časti budovy, budú mať samostatné vstupy, vstupné priestory a komunikačné jadrá (výťah, schodisko):
    - časť patriaca hotelu, má na 1NP občiansku vybavenosť (obchodné priestory) a 2NP je prevádzkovo a dispozične prepojené s existujúcou stavbou - hotelom Esprit exteriérovou lávkou. Na 2NP sa nachádzajú hotelové izby.
    - bytovej časti patria podlažia 3 - 9NP, obsahuje byty, apartmány, skladové kobky a spoločné priestory
- zmeny v podzemnom podlaží sa týkajú navýšenia počtu parkovacích miest v garáži na úkor zrušenia pomocných priestorov určených hotelu
- s interiérovými zmenami súvisia aj zmeny fasády, úprava počtu a zväčšenie okenných otvorov prislúchajúcich k obytným miestnostiam

- pozdĺž objektu vznikne verejný prepojovací chodník z obytnej zóny na zastávku MHD na Einsteinovej ulici

**Účel stavby:** Prevládajúca funkcia – nebytová budova, doplnková funkcia - obytná

**Pre uskutočnenie zmeny stavby pred jej dokončením sa určujú tieto podmienky:**

**1.** Zmena stavby pred dokončením bude uskutočnená podľa projektovej dokumentácie „Dostavba hotela Esprit, Zmena funkcie – bytový dom“ zmena stavby pred dokončením, vypracovanej Ing. arch. Petrom Suchánskym, č. oprávnenia 1077AA z apríla 2026, ktorá je overená v konaní o zmene stavby pred dokončením a je súčasťou tohto rozhodnutia. Prípadné zmeny nesmú byť urobené bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.

**2. Podmienky vyplývajúce z vyjadrení dotknutých orgánov:**

**Hlavné mesto SR Bratislava – Záväzné stanovisko hlavného mesta ako orgánu územného plánovania – MAGS OIUC 46911/2026 – 27062/Mar zo dňa 19.01.2026:**

Z hľadiska splnenia urbanisticko - architektonických požiadaviek:

Stavebník je povinný za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta predložiť hlavnému mestu každú zmenu projektovej dokumentácie (§ 9 ods. 2 Stavebného zákona), a to i po zapracovaní uplatnených stanovísk a vyjadrení, ktorou sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel využitia stavby.

Z hľadiska požiadaviek na priestorové a funkčné využitie územia:

Nebytové priestory hotela je možné započítať do funkcie občianskej vybavenosti iba s uvedením podmienky, že tieto priestory budú skolaudované ako „nebytové priestory - hotelové izby" v zmysle predloženej projektovej dokumentácie.

Z hľadiska ochrany životného prostredia: vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradí a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
- vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácii a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadržiavacej schopnosti podložia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložia či následného retencovania;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

**Hlavné mesto SR Bratislava – malý zdroj znečistenia – MAGS OZP 55258/2026-470334/2026/Ri zo dňa 03.06.2026:**

1. Stavba zdroja musí byť realizovaná podľa predloženej projektovej dokumentácie a údajov uvedených v tomto súhlase.
2. Každá zmena stavby zdroja pred dokončením stavby s dopadom na ovzdušie voči predloženej projektovej dokumentácii k tomuto súhlasu musí byť prerokovaná a schválená

tunajším úradom ako príslušným orgánom ochrany ovzdušia.

3. Obmedziť pri realizácii stavby maximálne znečisťovanie ovzdušia sekundárnou prašnosťou, vznikajúcou pri stavebných prácach a preprave materiálu. Zariadenia, v ktorých sa manipuluje s prašnými látkami zakapotovať.
4. Na kolaudáciu stavby malého stacionárneho zdroja je potrebné požiadať tunajší úrad o vydanie súhlasu podľa § 26 ods. 1 písm. c) zákona o ochrane ovzdušia a predložiť:
   a) podklady podľa prílohy č. 6 bod č. 5 zákona o ochrane ovzdušia,
   b) preukázať vykonávacím projektom (rez, pohľad) odvádzanie znečisťujúcich látok.

**Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia - vyjadrenie z hľadiska odpadového hospodárstva č. OÚ-BA-OSZP3-2026/483810-002 zo dňa 07.05.2026:**

Pôvodca stavebných odpadov a odpadov z demolácií zodpovedá za nakladanie s odpadmi a okrem povinností podľa § 14 ods. 1 zákona napr.:

- zhromažďovať odpady vytriedené podľa druhov
- odovzdať odpady len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zákona o odpadoch,
- viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov a o nakladaní s nimi,
- poskytnúť údaj e z evidencie formou elektronického ohlásenia prostredníctvom informačného systému odpadového hospodárstva (1SOH), je podľa §77 ods. 3 zákona povinný:
- stavebné odpady a odpady z demolácií prednostne materiálovo zhodnotiť a výstup z recyklácie realizovaný v mieste vzniku prednostne využiť pri svojej činnosti, ak to technické, ekonomické a organizačné podmienky dovoľujú,
- zabezpečiť pred vznikom odpadov odovzdávaných podľa § 14 ods. 1 písm. e) zákona preukázateľný zmluvný vzťah o fyzickom nakladaní s nimi, uzatvorený minimálne v rozsahu určenom v §2 vyhlášky č. 344/2022 Z. z. o stavebných odpadoch a odpadoch z demolácií,
- držiteľ odpadov pred začatím stavebných prác predloží tunajšiemu úradu spôsob nakladania s odpadom 17 05 06 zemina a kameni vo iné ako uvedené v 17 05 05.

**Západoslovenská distribučná, a.s. – stanovisko k zmene stavby pred dokončením:**

- Stavbu bude možné pripojiť do distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. po splnení obchodných a technických podmienok určených v Zmluve o pripojení číslo 170004174, v súlade s platným prevádzkovým poriadkom spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. a platnými technickými podmienkami prevádzkovateľa distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., ktoré sú zverejnené na webovom sídle spoločnosti www.zsdis.sk a v platných právnych predpisoch. Existujúca zmluva o pripojení č. 121819114 bude zrušená.
- Požadovaný odber elektrickej energie s celkovou maximálnou rezervovanou kapacitou 36 x 3fx25A, 1 x 3fx32A, 1 x 3fx40A, 1 x 3fx50A, 1 x 3fx63A, 1 x 3fx80A , 1 x 3fx160A, bude možné zabezpečiť z existujúcej distribučnej transformačnej stanice TS 1109-000, vývodu č.3 č.4 NN rozvádzača, v zmysle zmluvy o pripojení č. 170004174 a vybudovaní samostatnej káblovej prípojky NN do skupinového elektromerového rozvádzača podľa nami odsúhlasenej projektovej dokumentácie. Meranie odberu elektrickej energie bude umiestnené v skupinovom elektromerovom rozvádzači RE, ktorý bude umiestnený na mieste verejne prístupnom pracovníkom spoločnosti Západoslovenská distribučná a.s. Umiestnenie elektromerov a ostatných prístrojov tvoriacich meracie súpravy, vrátane ich montáže a zapojenia, musí byť v súlade s platným predpisom "Pravidlá pre prevádzkovanie a montáž merania el. energie" dostupnom na intemetovej stránke www.zsdis.sk. Prípojku NN vrátane rozvádzača RE buduje investor na vlastné náklady.
- Stanovisko k PD nenahrádza zodpovednosť projektanta za detailné technické riešenie v zmysle platných predpisov, STN a TPP, za ktoré zodpovedá projektant. K vnútornej elektroinštalácii sa Západoslovenská distribučná a. s. nevyjadruje. Stavebník je povinný zrealizovať stavbu podlá predloženej odsúhlasenej projektovej dokumentácie;
- Stavebník je povinný rešpektovať všetky elektroenergetické zariadenia spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. a ich ochranné pásma v zmysle ustanovení § 43 Ochranné

pásma Zákona o energetike tak, aby nedošlo poškodeniu alebo ohrozeniu prevádzky elektroenergetických zariadení spoločnosti Západoslovenská distribučná;
- Zodpovedná osoba na stavbe je povinná vykonať poučenie (oboznámenie) všetkých osôb vykonávajúcich činnosť, alebo zdržujúcich sa na Stavbe, o pravidlách bezpečnosti práce v blízkosti WN, VN a NN vedení. Výkopové práce v ochrannom pásme podzemných káblových vedení budú vykonávané ručne so zvýšenou opatrnosťou.
- V prípade vykonávania činností v ochrannom pásme a potreby vypnutia vedenia z bezpečnostných dôvodov, Stavebník požiada o vypnutie 30 dní pred plánovaným termínom prác, prostredníctvom vyplnenej Objednávky, ktorú odošle elektronicky na odberatel(5)zsdis.sk alebo poštou na adresu Západoslovenská distribučná, a.s., P. O. BOX 292, 810 00 Bratislava 1.

**Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. – vyjadrenie č. 014864/2026/Fj zo dňa 01.06.2026**

1. Ak existujúca vodovodná prípojka, príp. jej časť, nie sú vo vyhovujúcom stave, musí byť realizovaná ich rekonštrukcia so súhlasom vlastníka.
2. Vykonávať zásahy na zariadeniach verejného vodovodu môžu len tie osoby, ktoré sú na to prevádzkovateľom určené.
3. Na vodovodnej prípojke medzi verejným vodovodom a vodomere n nesmú byť vykonávané žiadne zmeny, úpravy a preložky, ktoré by mohli mať vplyv na technický stav vodovodnej prípojky, na meranie spotreby vody alebo ktoré by mohli ovplyvniť kvalitu a nezávadnosť pitnej vody.
4. Zodpovednosť za kapacitu, technický a prevádzkový stav vodovodnej prípojky, vrátane vnútorných rozvodov, nesie vlastník, spracovateľ projektovej dokumentácie a investor
5. Vzhľadom na dĺžku vnútorných vodovodných rozvodov, za kvalitu pitnej vody a tlakové pomery na týchto rozvodoch zodpovedá projektant a investor stavby. BVS zodpovedá za kvalitu vody po uzáver na vodovodnom potrubí.
6. Zásady starostlivosti o vnútorný - domový vodovod nájdete na našej webovej stránke www.bvsas.sk. v sekcii O vode > Kvalitai vody > Zásady starostlivosti o vnútorný - domovy vodovod.
7. Vodovodná prípojka ani žiadna jej časť nesmie byť prepojená s potrubím iného vodovodu, vlastného zdroja vody (napr. studne), alebo iného zdroja vody a nesmie byť situovaná v blízkosti zdroja tepla, ktorý by mohol spôsobiť nadmerné zvýšenie teploty pitnej vody

Kanalizačná prípojka

1. Ak existujúca kanalizačná prípojka, príp. jej časť, nie je vo vyhovujúcom stave, musí byť realizovaná ich rekonštrukcia na náklady vlastníka.
2. Producent odpadových vôd je povinný oznámiť vlastníkovi verejnej kanalizácie všetky zmeny a nové údaje súvisiace s odvádzaním odpadových vôd do verejnej kanalizácie.
3. Kvalita odpadových vôd odvádzaných do kanalizácie musí byť v súlade s ustanovenou najvyššou prípustnou mierou znečistenia, uvedenou v prílohe č.3 Vyhlášky MŽP SR č. 55/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú náležitosti prevádzkových poriadkov verejných vodovodov a verejných kanalizácií.

Toto rozhodnutie je súčasťou stavebného povolenia č. 146/2019/10-UKSP/3-VI-60 zo dňa 06.08.2019, právoplatné dňa 20.01.2020, ktoré bolo predĺžené rozhodnutím č. 6054/2021/05-UKSP/2-VI-39 zo dňa 04.08.2021, právoplatným dňa 08.10.2021, a ktoré zostáva v platnosti.

So zmenou stavby pred jej dokončením nesmie byť začaté, pokiaľ toto rozhodnutie nenadobudne právoplatnosť.

**Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania a dotknutých orgánov:**

MPL STAVING spol. s.r.o., Malokarpatské námestie 4671/10, 841 03 Bratislava, zo dňa 30.09.2026 v znení:

*„K doručenému oznámeniu a návrhu na zmenu stavby pred dokončením si dovoľujeme ako účastníci konania uviesť nasledovné vyjadrenie a námietky:*

*V prvom rade je potrebné konštatovať, že v danom prípade **neexistuje** žiadne platné stavebné povolenie, vo vzťahu ku ktorému by bolo možné vydať povolenie o zmene stavby pred dokončením v zmysle §68 zákona č.50/1976 Z.z. Stavebného zákona (ďalej aj ako „SZ“). V zmysle §68 ods. 1 a 2 SZ*

*(1) Stavebný úrad môže v odôvodnených prípadoch na žiadosť stavebníka povoliť zmenu stavby ešte pred jej dokončením.*

*(2) V rozsahu, v akom sa zmena dotýka práv, právom chránených záujmov alebo povinností účastníkov stavebného konania, ako aj záujmov chránených dotknutými orgánmi, prerokuje stavebný úrad žiadosť a vydá rozhodnutie, ktorým buď zmenu stavby povolí, pričom rozhodne aj o prípadných námietkach účastníkov a určí podľa potreby ďalšie záväzné podmienky, alebo **Žiadosť zamietne**. Na konanie o zmene sa primerane vzťahujú ustanovenia o stavebnom konaní.*

*V oznámení Stavebný úrad uvádza, že „pre stavbu bolo vydané územné rozhodnutie č. 993/2018/10-UKSP/Fy-3 zo dňa 17.01.2018, právoplatné dňa 16.03.2018 a povolená bola rozhodnutím č. 146/2019/10-UKSP/3-VI-60 zo dňa 06.08.2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 20.01.2020. Stavebné povolenie bolo predĺžené rozhodnutím č. 6054/2021/05-UKSP/2-VI-39 zo dňa 04.08.2021, právoplatným dňa 08.10.2021“.*

*V tejto súvislosti ale Stavebný úrad opomína 4 relevantné a podstatné skutočnosti týkajúce sa vydaného stavebného povolenia č. 146/2019/10-UKSP/3-V1-60 zo dňa 06.08.2019 (ďalej ako „Stavebné povolenie“), ktoré neumožňujú začať, viesť ale ani vydať rozhodnutie o povolení zmeny stavby pred dokončením, a to:*

1. *) Že predmetné stavebné povolenie bolo predĺžené do dňa 20.1.2024,*
2. *) K ďalšiemu predĺženiu tohto stavebného povolenia nedošlo a stavebné povolenie zaniklo dňom 20.1.2024,*
3. *) Počas platnosti Stavebného povolenia nebola zo strany stavebníka vykonaná absolútne žiadna činnosť týkajúca sa tejto stavby a stavba nebola v termíne do 20.1.2024 začatá. Práve naopak - účastník konania disponuje dôkazmi, kamerovými záznamami a svedeckými výpoveďami fyzických osôb o tom, že stavebná činnosť stavebníka na Stavbe v rozsahu výkopu základovej jamy bola začatá a vykonaná až po zániku platnosti Stavebného povolenia a teda nezákonne/v rozpore so SZ a vydaným Stavebným povolením,*
4. *) Počas platnosti Stavebného povolenia (do 20.1.2024) nebola Stavba žiadnym spôsobom začatá. Ani k dnešnému dňu na parcele registra C" KN pare. č. 5073/37 žiadna stavba neexistuje.*

- *Z uvedeného dôvodu neexistujú žiadne predpoklady pre postup Stavebného úradu uvedeného v jeho Oznámení, a ani pre vydanie akéhokoľvek rozhodnutia Stavebného úradu v súvislosti so stavbou uvedenou v Stavebnom povolení. Z dôvodu preukázateľného zániku Stavebného povolenia dňom 20.1.2024, z dôvodu jednoznačne preukázateľného nezačatia Stavby pred týmto dátumom, došlo k zániku pôvodného Stavebného povolenia v celom rozsahu. Zároveň je možné v tejto súvislosti uviesť, že žiadna stavba na parcele registra C" KN pare. č. 5073/37 povolená nie je a preto nemožno rozhodovať ojej zmene pred dokončením. Na uvedenom závere nemení nič ani skutočnosť, že Stavebník písomným podaním zo dňa 8.12.2023 Stavebnému úradu oznámil začatie Stavby, avšak k realizácii tejto Stavby v termíne do 20.1.2024 preukázateľne nedošlo. V tomto kontexte je preto oznámenie Stavebníka úplne irelevantné a v zmysle §67 SZ je rozhodujúce skutočné začatie prác na Stavbe.*
- *Z dôvodu zániku Stavebného povolenia k Stavbe dňom 20.1.2024 nemožno z tohto dôvodu aplikovať ani ustanovenie §84 zákona č.25/2025 Z.z. stavebného zákona ani ustanovenia zákona č.50/1976 Z.z. Stavebného zákona účinného do 31.3.2025. Právne vzťahy vyplývajúce z vydaného Stavebného povolenia zanikli dňom 20.1.2024 a preto ku dňu vydania Oznámenia Stavebného úradu (14.9.2026) neexistovalo žiadne konanie podľa zákona č.50/1976 Z.z. Stavebného zákona účinného do 31.3.2025 (k tomu pozri znenie §84 ods.4 v spojení s §84 ods.6 zákona č.25/2025 Z.z. stavebného zákona*
- *V súvislosti s vydaným oznámením a v ňom citovanými ustanoveniami právnych predpisov*

*je potrebné poukázať na znenie V zmysle §68 ods.I SZ, podľa ktorého : "(I)Stavebný úrad môže v odôvodnených prípadoch na žiadosť stavebníka povoliť zmenu stavby ešte pred jej dokončením. ". V tejto súvislosti ako účastník konania konštatujeme, že z podaného oznámenia ale ani zo skutkových okolností nevyplývajú okolnosti „odôvodneného prípadu", ak stavebník nebol schopný od 18.3.2018 do 20.1.2024 začať so stavebnými činnosťami na Stavbe a k dnešnému dňu neexistujú ani zo samotnej Stavby ani základy.*

- *Podľa nášho názoru Stavebný úrad nepostupoval zákonne/v súlade so zákonom č.71/1967 Zb. Správnym poriadkom ani v súlade s ustanoveniami zákona č.50/1976 Z.z. Stavebného zákona účinného do 31.3.2025 v časti týkajúcej sa doručovania písomností Stavebným úradom účastníkom konania. Ako je zrejmé z predchádzajúcej činnosti Stavebného úradu v súvislosti s vydaním rozhodnutia č. 146/2019/10-UKSP/3-V1-60 zo dňa 06.08.2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 20.01.2020 a rozhodnutia č. 6054/2021/05-UKSP/2-V1-39 zo dňa 04.08.2021, boli rozhodnutia Stavebného úradu doručované účastníkom konania formou doporučenej zásielky a nie formou verejnej vyhlášky. Oproti uvedeným rozhodnutiam sa okruh účastníkov správneho konania nijako nezmenil/nerozšíril a preto písomnosti Stavebného úradu mali byť aj v prípade konaní sp. zn. 7090/2026/SÚ/Sz- ozn. Doručované jednotlivými účastníkom konania a to nie formou verejnej vyhlášky. Tento odlišný postup, resp. doručovanie písomností formou verejnej vyhlášky Stavebný úrad riadne neodôvodnil.*
- *Zo strany Stavebníka neboli počas platnosti vydaného Stavebného povolenia dodržiavané podmienky stanovené vo vydanom Stavebnom povolení, čo nebolo zo strany Stavebného úradu žiadnym spôsobom zohľadnené ale ani riešené.*
- *V prípade Stavebníkom predloženého projektu Stavby sa podľa názoru účastníka konania jedná o úplne nový projekt, ktorý by mal byť Stavebným úradom posudzovaný v novom stavebnom konaní a výlučne podľa ustanovení zákona č.25/2025 Z.z. stavebného zákona.*
- *S ohľadom na vyššie uvedené závažné skutočnosti a tiež z prihliadnutím na štádium „rozostavanosti/resp. nerozostavanosti" stavby je záver Stavebného úradu o tom, „stavebnému úradu sú dobre známe podmienky staveniska a žiadosť s prílohami poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie stavby" a preto nie je potrebné vykonať miestne zisťovanie, bez akéhokoľvek skutkového základu a opory v skutkovom stave. Z uvedeného dôvodu ako účastník konania navrhujeme a žiadame, aby Stavebný úrad vykonal miestne zisťovanie, oboznámil sa so skutočnosťou, že*
  - *Žiadna stavba Stavebníka neexistuje,*
  - *Nie je čo meniť na stavbe, ktorá neexistuje,*
  - *Stavba nebola začatá do 20.1.2024, do kedy bolo vydané Stavebné povolenie, čo malo za následok zánik vydaného Stavebného povolenia dňom 20.1.2024,*
  - *Z uvedených dôvodov nemôže byť vedené konanie ani vydané rozhodnutie o zmene stavby pred jej dokončením.*
- *Zároveň účastník konania poukazuje aj na* ***absencia právneho titulu pre dopravné napojenie staveniska:***

*Stavebník nepravdivo deklaruje Stavebnému úradu dohodu s našou spoločnosťou ohľadom prístupu na stavenisko cez naše súkromné parkovisko (parcely registra „C" par. Č.5073/40 a 5073/110, zapísaných na LV č. 3485, vednom pre k.ú. Petržalka). K dnešnému dňu* ***neexistuje žiadna dohoda ani súhlas od spoluvlastníkov uvedených pozemkov s*** *prejazdom stavebných mechanizmov a vozidiel nad 3,5 tony. Oneskorenie alebo realizácia dokončovacích prác (predpokladaná dĺžka cca 2 roky) nemôže byť bez nášho súhlasu saturovaná prejazdom cez náš majetok.*

- *Účastník konania má zároveň za to, že v danom prípade príde k* ***prekročeniu rozsahu vecného bremena v súvislosti s parcelami*** *registra „C" par. Č.5073/40 a 5073/110, zapísaných na LV č. 3485, vednom pre k.ú. Petržalka. Na týchto pozemkoch viazne vecné bremeno práva prechodu a prejazdu v prospech susedného pozemku, avšak s* ***výslovným obmedzením pre vozidlá DO 3,5 TONY.*** *Akýkoľvek prejazd stavebnej techniky, nákladných vozidiel s materiálom a mechanizmov nad tento limit je hrubým porušením rozsahu vecného*bremena a neoprávneným zásahom do nášho vlastníckeho práva podľa

§ 126 Občianskeho zákonníka. Rozsah vecného bremena nie je možné stavebným konaním rozširovať.

- Účastník konania tiež poukazuje na **existenciu alternatívneho a schváleného prístupu z Einsteinovej ulice,** kde stavebník má na realizáciu hrubej stavby zabezpečený a schválený prístup z **Einsteinovej ulice.** Einsteinova ulica je plne kapacitná komunikácia určená na zvládnutie nákladnej dopravy. Žiadame, aby Stavebný úrad, v prípade že bude rozhodovať o zmene stavby, v plnom rozsahu **zaviazal stavebníka realizovať CELÚ stavbu (vrátane dokončovacích prác a remesiel) výhradne cez existujúci prístup z Einsteinovej ulice.** Sme proti tomu, aby sa dopravné napojenie staveniska po hrubej stavbe prenášalo na naše súkromné parkovisko, ktoré na takúto záťaž nie je technicky dimenzované.
- Stavebník tiež poukazuje na **hrozbu značných škôd na majetku účastníka a ostatných spoluvlastníkov.** Dvojročné permanentné zaťaženie nášho parkoviska vozidlami Stavby spôsobí totálnu devastáciu asfaltového krytu, podložia a inžinierskych sietí. Žiadame stavebný úrad, aby zmenu stavby v navrhovanom rozsahu neschválil, pokiaľ Stavebník nepreukáže legálne dopravné napojenie z Einsteinovej ulice pre celú dobu trvania stavby.“

Stavený úrad uplatnené námietky zamieta.

## Odôvodnenie

Dňa 11.05.2026 s posledným doplnením 08.09.2026, požiadala spoločnosť NOVATERRA Group, s.r.o., Einsteinova 3734/7, 851 01 Bratislava, IČO:56 884 737, v zastúpení Emanuelom Maderom, Borodáčova 5, 821 03 Bratislava (ďalej len „stavebník“) o povolenie zmeny stavby pred dokončením: **„Dostavba hotela Esprit“**, na Zadunajskej ulici 12 v Bratislave, na pozemkoch „C“ KN parc. č. 5073/37, 5073/11, 5073/56, 5073/57 a 5073/10 v k.ú. Petržalka a na pozemku register "E" parcelné č. 390 v k. ú. Petržalka.

Stavebný úrad sa podaním zaoberal a postupoval vo veci podľa §68 stavebného zákona:
*1)Stavebný úrad môže v odôvodnených prípadoch na žiadosť stavebníka povoliť zmenu stavby ešte pred jej dokončením.*
*2) V rozsahu, v akom sa zmena dotýka práv, právom chránených záujmov alebo povinností účastníkov stavebného konania, ako aj záujmov chránených dotknutými orgánmi, prerokuje stavebný úrad žiadosť a vydá rozhodnutie, ktorým buď zmenu stavby povolí, pričom rozhodne aj o prípadných námietkach účastníkov a určí podľa potreby ďalšie záväzné podmienky, alebo žiadosť zamietne. Na konanie o zmene sa primerane vzťahujú ustanovenia o stavebnom konaní*.

Na základe toho, stavebný úrad predložené podanie preskúmal v zmysle § 60 ods. 1 stavebného zákona a zistil, že neposkytuje dostatočný podklad pre povolenie zmeny stavby pred jej dokončením, preto vyzval stavebníka rozhodnutím č. 7090/2026/SÚ/Sz-preruš. zo dňa 25.05.2026 k doplneniu podania a konanie prerušil. V priebehu konania si stavebný úrad dožiadal ďalšie doplnenie výzvou č. 7090/2026/SÚ/Sz-dopl. zo dňa 22.06.2026 a lehota na doplnenie dokladov bola na žiadosť stavebníka predĺžená listom č. 7090/2026/SÚ/Sz-predl zo dňa 25.08.2026.

Dňa 17.07.2026, s urgenciou dňa 14.09.2026 boli stavebnému úradu doručené žiadosti „o vydanie rozhodnutia o pribratí účastníka konania/zúčastnenej osoby podľa Správneho poriadku“ od spoločnosti MPL STAVING spol. s.r.o., Malokarpatské námestie 4671/10, 841 03 Bratislava a od Ing. Miroslava Pisklu, Nobelovo nám. 10, 851 07 Bratislava, obaja v zastúpení Irenou Ika Zlatošovou, Romanova 11, 851 02 Bratislava.

Podľa § 59 ods. 1) stavebného zákona, *účastníkmi stavebného konania sú:*
*a) stavebník*

*b) osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté*
*c) ďalšie osoby, ktorým toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu,*
*d) stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba,*
*e) projektant v časti, ktorá sa týka projektu stavby.*

Vzhľadom k tomu, že spoločnosť MPL STAVING spol. s.r.o, a Ing. Miroslav Piskla sú spoluvlastníci pozemkov parc. registra „C“ par. Č.5073/40 a 5073/110 v k.ú. Petržalka, priamo susediacich so stavbou, sú podľa §59 ods. 1) písm. b stavebného zákona účastníkmi konania. Stavebný úrad nemá zákonnú povinnosť osobitne oznamovať účastníkovi konania, že je účastníkom konania. Po oznámení, ktorým bol upovedomený o začatí konania o zmene stavby pred dokončením verejnou vyhláškou, s ním fakticky koná.

Nedostatky podania boli odstránené dňa 08.09.2025 a stavebný úrad v súlade s ustanovením § 61 ods.1 stavebného zákona oznámil listom č. 7090/2026/SÚ/Sz-ozn. zo dňa 14.09.2026, doručeným účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie stavebného konania, pričom podľa § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania. Zároveň stanovil lehotu 7pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia a v súlade s § 61 ods. 3 stavebného zákona upozornil účastníkov konania, že na neskoršie podané námietky neprihliadne. Účastníci konania mohli uplatniť svoje námietky alebo pripomienky do 14.10. 2026.

Žiaden z dotknutých orgánov nepožiadal podľa ust. § 61 ods.6 stavebného zákona o predĺženie lehoty na posúdenie stavby. Ak dotknutý orgán v určenej alebo predĺženej lehote neoznámi svoje stanovisko k povoľovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

Stavebný úrad dňa 30.09.2026 obdržal podnet na bezodkladné preverenie zákonnosti realizácie a dopravnej obsluhy stavby „Polyfunkčné centrum Bratislava- Petržalka – Dostavba hotela Esprit“ od účastníka konania spoločnosti RF Holding s.r.o., Zadunajská cesta 10, 851 01 Bratislava. Podľa Stavebného zákona platného od 1.4.2025 na výkon štátneho stavebného dohľadu na stavbách ako aj správnym orgánom príslušným na nariadenie stavebných prác vo verejnom záujme na stavbách je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, ako stavebný inšpektorát, o čom bol účastník konania oboznámený listom č. 10143/2026/SÚ/Sz zo dňa 02.10.2026.

Do podkladov konania nenahliadol žiaden účastník konania.

V konaní boli v zákonnej lehote uplatnené námietky účastníka konania – MPL STAVING spol. s.r.o., Malokarpatské námestie 4671/10, 841 03 Bratislava v zastúpení Irena Ika Zlatošová, Romanova 11, 851 02 Bratislava, doručené dňa 30.09.2026. **Stavebný úrad k vyššie uvedeným námietkam uvádza:**

Dňa 06.08.2019 bolo stavebným úradom vydané rozhodnutie č. 146/2019/10-UKSP/3-VI-60, právoplatné dňa 20.01.2020, ktorým bola povolená stavba „Polyfunkčné centrum Bratislava, Petržalka – Dostavba hotela Esprit“. Platnosť tohto stavebného povolenia bola predĺžená rozhodnutím č. 6054/2021/05-UKSP/2-VI-39 zo dňa 04.08.2021, právoplatným dňa 08.10.2021. Dňa 11.12.2023 bolo stavebnému úradu doručené „Oznámenie o zahájení výstavby“, pričom stavebník oznámil zhotoviteľa a termín začatia stavebných prác na 14.12.2023.

Vzhľadom k tomu, že stavebník oznámil začatie stavebných prác v období do dvoch rokov od nadobudnutia právoplatnosti predĺženého stavebného povolenia, t.j. do 20.01.2024 stavebné povolenie podľa §67 ods.2) zostáva v platnosti.

Stavebný úrad je v prebiehajúcom konaní povinný vyhodnotiť aktuálny okruh účastníkov konania, môže ho zúžiť aj rozšíriť podľa §59 stavebného zákona, pričom zistil, že aktuálny okruh účastníkov uvedených na LV 3653, 3677 a 3485 je veľký.

*Podľa §61 odst. 4): Pri líniových stavbách alebo v odôvodnených prípadoch aj pri zvlášť rozsiahlych stavbách, stavbách s veľkým počtom účastníkov konania stavebný úrad upovedomí*

*účastníkov o začatí stavebného konania verejnou vyhláškou najmenej 15 dní pred konaním miestneho zisťovania, prípadne ústneho pojednávania, a ak sa nekoná ústne pojednávanie, pred uplynutím lehoty určenej podľa odseku 3.*

Pri zachovaní zásady procesnej rovnosti účastníkov konania, bolo umožnené všetkým účastníkom konania nahliadať do spisového materiálu, ako aj do podkladov pre vydanie rozhodnutia na stavebnom úrade. Vzhľadom k doručeným pripomienkam, účastníci konania preukázateľne nadobudli vedomosť o prebiehajúcom konaní.

Predmetom konania o zmene stavby pred dokončením nie je nový spôsob realizácie stavby a projektová dokumentácia predložená stavebnému úradu neobsahuje nový „Projekt organizácie výstavby“ ani jeho zmenu. Na pozemkoch parc. č. 5073/40 a 5073/110 v k.ú. Petržalka, zapísaných na LV č. 3485, je zapísané vecné bremeno, ktorým je povolený prejazd pre vozidlá do 3,5tony v prospech stavebníka, tak ako to bolo v čase povoľovania stavby v stavebnom konaní. Súčasťou stavebného konania bol „Projekt organizácie výstavby“ spracovaný architektonickou dielňou Collegium z júla 2018, tento je overený stavebným úradom a zostava v platnosti. V konaní o zmene stavby pred dokončením nebol stavebníkom predložený iný alternatívny prístup k stavenisku a teda nie je možné o ňom rozhodovať, ani ho nariaďovať, nakoľko by týmto stavebný úrad rozhodoval nad rámec žiadosti stavebníka.

V konaní sa kladnými písomnými stanoviskami vyjadrili tieto dotknuté orgány:

- Hasičský a záchranný útvar Hl. m. SR Bratislavy - súhlasné stanovisko bez pripomienok č. HZUBA3-2026/001713-002, zo dňa 26. 05. 2026
- Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia - vyjadrenie z hľadiska ochrany prírody č. OÚ-BA-OSZP3-2026/483187-002 zo dňa 19.05.2026
- Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia - vyjadrenie z hľadiska štátnej vodnej správy č. OÚ-BA-OSZP3-2026/482832-003 zo dňa 26.05.2026
- Okresný úrad Bratislava, odbor krízového riadenia č. OÚ-BA-OKRI-2026/482513/2 zo dňa 26.05.2026
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava – RÚVZBA/OHŽPaZ/8061/17710/2026 vyjadrenie zo dňa 21.05.2026
- Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčenkova 19, 851 01 Bratislava 5, IČO: 12 664 979 vyjadrenie zo dňa 20.05.2026
- Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, Sekulská 1, 842 50 Bratislava, IČO: 00 603 876 vyjadrenie zo dňa 05.06.2026

Stavebné povolenie č. 146/2019/10-UKSP/3-VI-60 zo dňa 06.08.2019 bolo vydané stavebníkovi MT INVESTMENT, spol. s.r.o.. Súčasný stavebník, spoločnosť Novaterra Group, s.r.o., Einsteinova 3734/7, 851 01 Bratislava preukázala vlastnícke práva Kúpnou zmluvou zo dňa 07.04.2025, aktuálnym výpisom z katastra nehnuteľností a Zmluvou o postúpení práv a prevode povinností zo stanoviska Hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 27.02.2026, uzavretými medzi ňou a MT INVESTMENT, spol. s.r.o, Záhradnícka 46, 821 08 Bratislava.

V uskutočnenom stavebnom konaní stavebný úrad zistil, že projektová dokumentácia zmeny stavby pred dokončením je v súlade s rozhodnutím o umiestnení stavby č. 993/2018/10-UKSP/Fy-3 zo dňa 17.01.2018, právoplatné dňa 16.03.2018, zároveň spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí a zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanoveným stavebným zákonom a osobitnými predpismi.

Povolením zmeny stavby pred dokončením, ktorými sa nemení vonkajšie pôdorysné ohraničenie, ani výškové usporiadanie stavby, nie sú ohrozené verejné záujmy, ani neprimerane obmedzené oprávnené záujmy účastníkov konania, preto rozhodol tak, ako je vo výroku rozhodnutia uvedené.

## Poučenie

Podľa § 54 správneho poriadku možno proti tomuto rozhodnutiu podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na Mestskú časť Bratislava - Petržalka, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava 5, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, Tomášikova 14366/64, 831 04 Bratislava. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. **Ján Hrčka**
starosta mestskej časti Bratislava-Petržalka

Správny poplatok podľa položky 60 písm. c) ods.2. zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov vo výške 5000,- EUR bol zaplatený dňa 20.05.2026 na účet Miestneho úradu Petržalka.

**Doručenie verejnou vyhláškou.**
Účastníkom konania:

1. NOVATERRA Group, s.r.o., Einsteinova 3734/7, 851 01 Bratislava, IČO:56 884 737, v zastúpení Emanuelom Maderom, Borodáčova 5, 821 03 Bratislava
2. Vlastníci stavby a nebytových priestorov Zadunajská cesta 12 v BA, súp.č. 3501 podľa LV č. 3653, pozemkov pod stavbou a pozemkov, podľa LV č. 3677
3. Vlastníci pozemkov a stavby parc.č. 5073/40 a 5073/110, podľa LV č. 3485
4. Einpark Office, a. s., Mýtna 48, 811 07 Bratislava, IČO: 51 099 055
5. Hlavné mesto SR Bratislava, oddelenie správy nehnuteľností, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481
6. Architektonicka dielňa COLLEGIUM s. r. o., Ing.arch. Peter Suchánsky, Mierová 161, 851 05 Bratislava, IČO: 17 324 530 - projektant

Dotknutým orgánom:

7. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481
8. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, OH, OPaK, OO, ŠVS, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3, IČO: 00 151 866
9. Okresný úrad Bratislava, Odbor krízového riadenia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3
10. Hasičský a záchranný útvar hl. mesta SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava 1, IČO: 00 151 866
11. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava, IČO: 00 607 436
12. Dopravný podnik Bratislava, a.s., Olejkárska 1, 814 52 Bratislava, IČO: 00 492 736

**13.** Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčenkova 19, 851 01 Bratislava 5, IČO: 12 664 979
**14.** Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, Sekulská 1, 842 50 Bratislava, IČO: 00 603 876
**15.** Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29, IČO: 35 850 370
**16.** Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36 361 518

**Doručenie verejnou vyhláškou** podľa §26 ods. 2) správneho poriadku vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava – Petržalka, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava.
15. deň vyvesenia na úradnej tabuli je dňom doručenia.

Potvrdenie dátumu zverejnenia oznámenia

Dátum vyvesenia na úradnej tabuli: Dátum zvesenia z úradnej tabule:

( podpis, pečiatka )